



## Transparantie leidt tot samenspanning van notarissen

**Auteur(s):**

Mulder, J.D.W.E.

Baarsma, B.E.

Beide auteurs zijn werkzaam bij de Stichting voor Economisch Onderzoek (seo), respectievelijk als onderzoeker en hoofd van het cluster Mededinging en Regulering. [josem@seo.fee.uva.nl](mailto:josem@seo.fee.uva.nl)

**Verschenen in:**

ESB, 89e jaargang, nr. 4428, pagina 118, 5 maart 2004

**Rubriek:**

Marktwerving

**Trefwoord(en):**

*Met het transparanter worden van de notarismarkt zou concurrentie gestimuleerd worden. Notarissen lijken de prijsinformatie echter te gebruiken om elkaars gedrag te volgen.*

Eind 2000 is de website *DeGoedkoopsteNotaris.nl* (dgn) van start gegaan. De initiatiefnemers van deze website hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de nieuwe Notariswet biedt en publiceren op hun site de verschillende tarieven die notarissen rekenen voor hun diensten. Via deze site kunnen consumenten een notaris zoeken die het laagste tarief rekent voor de door hen gevraagde dienst. Dgn tracht zo "als onafhankelijk medium door transparantie het vaste tarievenstelsel binnen het notariaat te doorbreken"<sup>1</sup>.

Dgn gaat hierbij uit van de theorie dat een toename van prijstransparantie de consument in staat stelt om de druk op aanbieders te vergroten en de concurrentie tussen hen toe te laten nemen. Een consument uit Groningen kan zo immers zijn notaris onder druk zetten met de lagere tarieven van een notaris uit Emmen.

De verwachting was dat het transparanter worden van de notarismarkt marktwerking en concurrentie zou stimuleren. Op basis van een analyse van de prijsgegevens van de *DeGoedkoopsteNotaris.nl* lijkt het er op dat notarissen de website juist gebruiken om elkaars gedrag te volgen.

### De notarismarkt

De markt voor notariële diensten is geen normale markt. Ten eerste is op deze markt sprake van een 'domeinmonopolie' en 'ministerieplicht'. Dit houdt in dat de notaris, op basis van de wet, uitsluitende bevoegdheid heeft voor het verrichten van bepaalde juridische handelingen (domeinmonopolie) en dat de notaris niemand zijn diensten mag weigeren, tenzij daar gegronde redenen voor zijn (ministerieplicht).

Ten tweede is de notariële dienst als gevolg van de complexiteit van het product en de 'onervarenheid' van de consument een ervarings- en vertrouwensgoed. Dit leidt er toe dat de macht van de consument gering is. Men kan immers de kwaliteit van de dienst niet goed bepalen en staat dus zwak(ker) in onderhandelingen met de aanbieder.

### Vaste tarieven

Bovengenoemde factoren hebben er toe geleid dat effectieve marktwerking op de markt voor notariële diensten niet vanzelfsprekend is<sup>2</sup>. Tot oktober 1999 werd dit nog eens versterkt door het gebruik van vaste tarieven. Iedere notaris hanteerde hetzelfde vaste tarief dat werd vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (knb). Deze vaste tarieven leidden in combinatie met het domeinmonopolie tot hoge overwinsten<sup>3</sup>, wat een doorn in het oog was van de steeds meer op marktwerking ingestelde kabinetten. Daarom werd een nieuwe notariswet opgesteld: de Wet op het Notarisambt, die op 1 oktober 1999 in werking trad.

Het doel van deze wet was het stimuleren van marktwerking door enerzijds de tarieven (geleidelijk) vrij te geven en anderzijds het verbod op het verrichten van ambtshandelingen buiten het eigen arrondissement van vestiging gedeeltelijk af te schaffen. Een notaris mag nu, zij het op incidentele basis, ambtelijke werkzaamheden buiten zijn arrondissement verrichten. Hiermee wilde men het lokale, oligopolistische karakter van de notarismarkt opheffen, dat was ontstaan onder de oude Notariswet. Het idee was dat een nationale notarismarkt de marktwerking ten goede zou komen.

### Prijstransparantie

DeGoedkoopsteNotaris.nl probeert door middel van transparantie ook meer concurrentie tussen notarissen te bewerkstelligen. Leidt prijstransparantie wel tot meer concurrentie? In 1964 waarschuwde Stigler al voor de mogelijkheden die een toename in transparantie aanbieders biedt<sup>4</sup>. Zo zou het aanbieders in staat stellen snel(ler) waar te nemen of concurrenten zich nog wel aan gemaakte kartelafspraken houden. Hierdoor worden kartels juist in stand gehouden. Dat dit ook in de praktijk gebeurt, laat het onderzoek naar het effect van prijspublicaties op de Deense betonmarkt zien. Aangetoond is dat de Deense Mededingingsautoriteit er met het publiceren van de prijzen van gemengd beton en bijbehorende kortingen (om de concurrentie tussen de weinige aanbieders te bevorderen) voor had

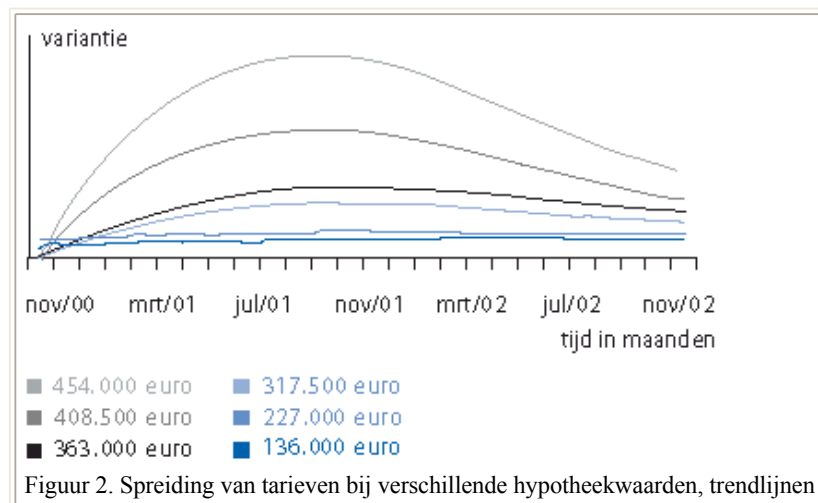
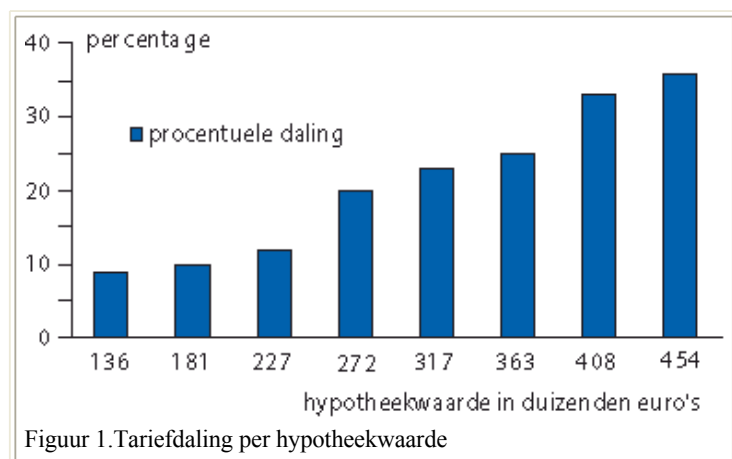
gezorgd dat de prijzen binnen een jaar met vijftien tot twintig procent stegen<sup>5</sup>. De toegenomen transparantie had er zagezegd toe geleid dat de aanbieders nog beter konden samenspannen.

Prijstransparantie kan nadelig uitvallen voor de marktwerking, met name in markten met weinig aanbieders. De grote vraag is dan ook welke gevolgen de toegenomen transparantie heeft gehad voor de notarismarkt, die tot 1999 oligopolistisch van aard was. Om het effect hiervan te bepalen, zijn de tarieven voor het opstellen van een transport- en hypotheekakte van 87 notariskantoren onderzocht<sup>6</sup>. Er is voor gekozen deze akten te onderzoeken omdat zij, in tegenstelling tot bijvoorbeeld testamenten, zijn te beschouwen als een homogeen goed. De door dgn ter beschikking gestelde tarieven besloegen een periode van twee jaar en zijn representatief voor de gehele populatie van kantoren op de site.

## Tarieven

Gedurende de onderzochte periode zijn twee effecten van invloed geweest op het prijsgedrag van notarissen, ten eerste het openbreken van de markt en ten tweede de toename van transparantie. Het is de som van deze beide effecten die is waargenomen. Om onderscheid te kunnen maken tussen deze effecten, is de verandering van de tarieven onderzocht. Met name is gekeken naar de spreiding van de tarieven. Het verloop van de spreiding geeft namelijk aan hoe tariefsveranderingen geïnterpreteerd dienen te worden.

De tarieven voor het opstellen van een transport- en hypotheekakte zijn in de onderzochte periode met aanzienlijke percentages gedaald (zie [figuur 1](#)). Onderzoek naar het prijsgedrag van alle notarissen in Nederland (dus ook van notarissen die niet op de dgn site staan vermeld), laat beduidend minder sterke dalingen zien<sup>7</sup>. De spreiding van de gehanteerde tarieven laat eerst een toename zien, maar neemt na een jaar weer af (zie [figuur 2](#)). Deze beweging leidt tot de aanname dat het openbreken van de markt in eerste instantie heeft geleid tot meer marktwerking (de prijzen daalden en de spreiding nam toe), maar dat notarissen gaandeweg de 'voordelen' van transparantie zijn gaan inzien en hun prijzen zijn gaan coördineren.



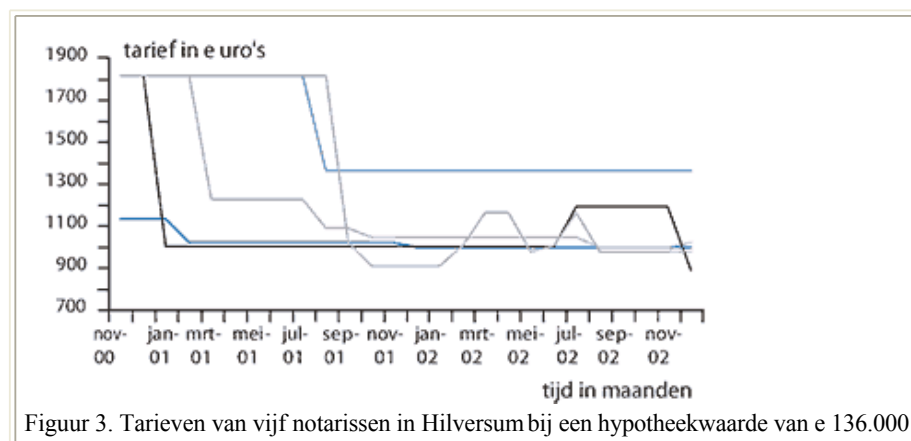
Doorredenerend zou het betekenen dat de vaste tarieven die de knb voor 1999 vaststelde extreem hoog waren. Immers, de coördinerende notarissen stellen hun tarief lager dan de oude vaste tarieven. Dat betekent dat het vaste tarief boven de monopolieprijis (coördinatieprijs) heeft gelegen.

## Tariefbeweging

Om vast te stellen of er daadwerkelijk sprake is van coördinatie, is de tariefbeweging in vier steden onderzocht. De tarieven in Amsterdam blijken te zijn *gestegen*, terwijl de tarieven in de andere steden zijn gedaald. De tarieven in Hilversum zijn daarbij aanzienlijk meer gedaald dan in Rotterdam, terwijl het in Nijmegen vooral de tarieven bij lagere hypotheekcategorieën waren die met relatief hoge percentages daalden.

Wat bovenal opviel, was dat notarissen in dezelfde stad aan het eind van de onderzochte periode nagenoeg hetzelfde tarief rekenden voor het opstellen van een akte. Zo is er in Hilversum en Nijmegen duidelijk waarneembaar dat notarissen in het begin van de

onderzochte periode nog hun eigen tarief kozen, maar dat men na verloop van tijd de tarieven zo aan de concurrentie is gaan aanpassen dat men uiteindelijk nagenoeg hetzelfde tarief hanteerde (zie [figuur 3](#)). In Amsterdam en Rotterdam is dezelfde beweging waarneembaar, zij het later in de tijd.



Figuur 3. Tarieven van vijf notarissen in Hilversum bij een hypotheekwaarde van e 136.000

De spreiding van tarieven onderschrijft deze beweging; was er eerst nog sprake van een toename, na verloop van tijd neemt deze snel weer af. Ook hier valt uit af te leiden dat notarissen in dezelfde stad (ongeveer) gelijke tarieven zijn gaan hanteren. Dit alles duidt niet op effectieve concurrentie, zeker niet als men bedenkt dat de tariefsverschillen tussen steden aanzienlijk zijn. Zo is het opstellen van een akte in Amsterdam in bijna alle gevallen anderhalf maal zo duur als in Hilversum.

### Lokaal niveau

De aanname dat de toename in transparantie uiteindelijk leidt tot een beperking van de concurrentie tussen notarissen, lijkt op waarheid te berusten. Het gedrag van notarissen op lokaal niveau laat serieuze tekenen van (stilzwijgende) collusie zien. Dat de tarieven over het algemeen genomen gedaald zijn, geeft aan dat de vaste tarieven die golden voor 1999, veel te hoog waren. Er moest zogezegd wel een correctie komen op de te hoge prijsstelling.

De ingezakte huizenmarkt en inefficiënte werkwijzen kunnen ook van invloed zijn geweest op de prijsdaling, maar de grote verschillen tussen steden wijzen erop dat dat niet de enige factoren zijn geweest die de prijs hebben beïnvloed. De ingezakte huizenmarkt en inefficiënte werkwijzen kunnen wel een verklaring zijn voor het feit dat een aantal notarissen in financiële nood is gekomen<sup>8</sup>. De markt is immers krappere geworden en de huidige tarieven dekken de kosten van een (zeer) inefficiënte werkwijze niet.

### Conclusie

De grote verschillen tussen steden wijzen erop dat er nog steeds sprake is van een lokale markt. Het feit dat Amsterdamse notarissen in staat zijn om veel hogere tarieven te hanteren dan hun collega's in Hilversum, is hier een mooi voorbeeld van. Het laat zien dat de vraag op de Amsterdamse markt groot genoeg is om de tarieven zo hoog te houden en dat consumenten de informatie die hen via de dgn site wordt geboden, niet gebruiken om 'af te dingen'. Het gedeeltelijk afschaffen van het verbod op het verrichten van handelingen buiten het eigen arrondissement heeft dus niet tot één grote landelijke notariële markt geleid. Gehele afschaffing van het verbod op het verrichten van handelingen buiten het eigen arrondissement zou ons inziens dan ook beter zijn. Dan kunnen immers notarissen uit het gehele land de concurrentiestrijd met elkaar aangaan.

Het is echter de vraag of er ooit 'echte' marktwerking zal ontstaan in het notariaat. De ministerieplicht en met name de complexiteit van het product en de 'onervarenheid' van de consument staan dit ons inziens in de weg. De consument is immers veelal niet in staat om de kwaliteit te beoordelen, met name de juridische en integriteitscomponent. Een notaris die slechte kwaliteit levert, zal er dan ook niet op worden afgerekend. Het ontbreken van zo'n correctiemechanisme zal ook toekomstige marktwerking in de weg staan.

José Mulder en Barbara Baarsma

1

DeGoedkoopsteNotaris.nl, [www.degoedkoopstenotaris.nl](http://www.degoedkoopstenotaris.nl), 2003.

2

Zie Berenschot/SEO, *Mededinging versus domeinmonopolie en ministerieplicht - over de gevolgen van marktwerking in het notariaat*, Den Haag/Amsterdam, 2003.

3

Zo werd in het veel bediscussieerde rapport van KPMG aangetoond dat op een totale omzet van e 450.000 in de onroerendgoedpraktijk gemiddeld e 135.000 tot e 180.000 winst werd gemaakt, zie KPMG, *Kosten en opbrengsten van het notariaat*, Amstelveen, 1994.

4

Zie G. Stigler, A theory of oligopoly, *Journal of Political Economy*, jrg. 72, 1964, blz. 44-61.

5

Zie S. Albæk, P. Møllgaard en P.B. Overgaard, Government-assisted oligopoly coordination? A concrete case, *The Journal of Industrial Economics*, jrg. 45, 1997, blz. 429-443.

6

Zie J.D.W.E. Mulder, *De blinde vlek van transparantie, een onderzoek naar de invloed van transparantie op de hoogte van notaristarieven in de onroerendgoedpraktijk*, Amsterdam, Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam, 2003.

7

Zie Commissie Monitoring Notariaat, Eindrapport Commissie Monitoring Notariaat: periode 1999-2003, Den Haag, 2003.

8

Zie M. Houben, Ruim 60 notarissen in grote geldnood, *NRC Handelsblad*, 13 juli 2003.